



Comune di Villanova di Camposampiero

VALUTAZIONE ECONOMICA DI N. 5 ANNESSI RUSTICI DISMESSI

5 Dicembre 2016

PREMESSA

La presente valutazione esamina cinque ambiti edilizi rurali, per i quali la proprietà ha richiesto il cambio di destinazione d'uso, parziale o totale, di costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

L'incarico affidato richiede di determinare il maggior valore che subiranno i beni, a fronte del cambio di destinazione d'uso anzidetto.

A tale scopo, il plusvalore richiesto dall'incarico, verrà determinato dal confronto tra il valore di mercato attuale dell'immobile, riconducibile al costo di ricostruzione dello stesso sommato al valore del terreno di insidenza del fabbricato, e il valore di mercato futuro dell'immobile o porzione di esso, determinato con il metodo del confronto di mercato con immobili residenziali simili in vendita.

Si evidenzia, che per ciascun ambito esaminato, si è tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori, ovvero se al grezzo o ultimato, e dell'epoca di costruzione.

Sono stati valutati, a parte, anche i terreni agricoli rientranti nel compendio immobiliare, tuttavia, essendo quest'ultimi di valore costante rispetto al cambio d'uso, non andranno ad influire nella determinazione del maggior valore.

Lo scoperto di pertinenza stretta delle costruzioni in esame è stato valutato e ragguagliato commercialmente con percentuali ridotte, onde limitarne l'incidenza sul fabbricato.

I metodi utilizzati per la determinazione dei valori stimati sono quelli riconosciuti a livello internazionale (International Valuation Standards I.V.S., European Valuation Standards E.V.S.) e nazionale (Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa), con riferimento particolare alle Linee Guida ABI, ultimo aggiornamento del 14/12/2015.

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

Annesso Rustico 1

Immobile ubicato in Via Caltana n. 256/b.

Richiesta di Riolfo Giuseppe, Prot. n. 7115 del 07/08/2015, Reg. del 08/08/2015.

Annesso Rustico 2

Immobile ubicato in Via Roma.

Richiesta di Bernardo Giovanna e Franco Arnaldo, Prot. n. 7139 del 07/08/2015, Reg. del 08/08/2015.

Annesso Rustico 3

Immobile ubicato in Via G. Rossini.

Richiesta di Barutta Milena, Prot. n. 7173 del 08/08/2015, Reg. del 10/08/2015.

Annesso Rustico 4

Immobile ubicato in Via Piovega Sud n.10.

Richiesta di Baesso Rino, Prot. n. 7271 del 12/08/2015, Reg. del 13/08/2015.

Annesso Rustico 5

Immobile ubicato in Via Roma n. 124/A.

Richiesta di Bernardo Massimiliano, Prot. n. 7836 del 02/09/2015, Reg. del 03/09/2015.

ANNESSO RUSTICO 1



INTESTATARI DEGLI IMMOBILI DA VISURA CATASTALE

Carraro Marcella nata a Villanova di Camposampiero il 13/04/1947

Riolfo Giuseppe nato a Padova il 11/10/1945

UBICAZIONE

ZONA: di pregio centrale semicentrale periferica rurale

L'ubicazione dell'immobile è posta a circa 1,5 chilometri in direzione Est dal centro del paese, lungo la direttrice principale Via Caltana.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.R.G. del Comune di Villanova di Camposampiero, approvato con D.G.R.V. n. 5313 del 23/11/1993, la zona di ubicazione degli immobili, è classificata come "Sottozona E2 - zona agricola", normata dall'art. 21 delle N.T.A. Inoltre, secondo la Tav. P4 "Carta della trasformabilità" del PAT, l'area è classificata come "Edificazione diffusa".

DESCRIZIONE

Trattasi di annesso rustico costruito nell'anno 2006, sviluppato su due piani fuori terra con cortile esclusivo e terreno agricolo, di complessivi mq. 9.647. Il piano terra è costituito da n. 2 locali ad uso deposito attrezzi agricoli di cui uno dotato di ufficio, n. 3 locali a magazzino ed un w.c.; in corrispondenza del ricovero attrezzi agricoli, si accede al piano soppalcato da una scala interna.

Il piano primo a soppalco anzidetto è costituito da un unico locale a magazzino. Nella copertura è stato posizionato un impianto fotovoltaico integrato alla stessa.

Il fabbricato risulta costituito da struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai piani in laterocemento, copertura a falde con travature in legno a vista e rivestimento in coppi di laterizio.

L'immobile si presenta nel complesso in discreto stato manutentivo. Il livello di finitura comprende pavimentazione in cls liscio, infissi interni in legno, serramenti esterni in legno/alluminio con vetrificata ed oscuri in legno verniciato.

L'immobile presenta la predisposizione per gli impianti tecnologici ma allo stato attuale non sono realizzati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Villanova di Camposampiero				Provincia di Padova				
								
catasto terreni								
Fg.	Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
15	6	-	-	Vigneto 2	3.180	A21; A4	26,75	16,42
15	8	-	-	Semin Arbor 2	6.467	A21; A4	55,92	33,40
15	498	-	-	Semin Arbor 3	64	A21; A4	0,46	0,30
15	544	-	-	Ente Urbano	805	-	-	-
15	545	-	-	Ente Urbano	408	-	-	-
catasto fabbricati								
Fg.	Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita	
15	544	-	-	C/2 - 2	113	184	233,44	



Via Caltana piano T-1

Fg.	Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita
15	545	-	-	C/2 - 2	126	161	260,29

Via Caltana piano T-1

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI REALI

Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- determinate dalle visure catastali (relativamente ai terreni agricoli)
- determinate dalle planimetrie catastali (relativamente ai fabbricati)

Annesso rustico 1	Descrizione	Superficie Mq.
Fabbricato	Piano terra	179,87
	Piano soppalco	44,56
Mapp. 544	Intero lotto	805
Mapp. 545	Intero lotto	408
Mapp. 6	Vigneto *	3.180
Mapp. 8	Seminativo arborato*	6.467
Mapp. 498	Seminativo arborato*	64

* Qualità catastale riportata in visura.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Annesso rustico 1	Descrizione	Superficie Mq.	Coeff. di ragguglio	Sup.commerciale Mq.
Fabbricato + corte	Piano terra	179,87	100%	179,87
	Piano soppalco	44,56	50%	22,28
	Superficie commerciale fabbricato			202,15
	Area esterna esclusiva	1.033,13	1%	10,33
	Superficie commerciale fabbricato e scoperto di pertinenza			212,48
Mapp. 6	Vigneto	3.180	100%	3.180,00
Mapp. 8	Seminativo arborato	6.467	100%	6.467,00
Mapp. 498	Seminativo arborato	64	100%	64,00

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Per la costruzione dell'immobile sono stati richiesti e/o rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 116/04.

VALORE ATTUALE (Metodo del Coast Approach)

Si considera quale valore di mercato attuale dell'immobile, la somma del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Descrizione	S.E.L. (mq)	Indice Mercantile	S.E.L. raggugliata (mq)		Costo unitario (€/mq) (1)		Costo
Annesso 1 piano terra	179,87	100%	179,87	x	€ 1.299,00	=	€ 233.651,13
Annesso 1 piano soppalco	44,56	50%	22,28	x	€ 1.299,00	=	€ 28.941,72
CC=Costo di Costruzione							€ 262.592,85
Analisi	% (2)	Costo	Vita utile		Deprezzamento (CC*t/A)		Costo deprezzato
			A	t			
Strutture	60%	€ 157.555,71	80	10	€ 19.694,46	=	€ 137.861,25
Finiture	25%	€ 65.648,21	25	10	€ 26.259,29	=	€ 39.388,93
Impianti	5%	€ 13.129,64	15	10	€ 8.753,10	=	€ 4.376,55
CCD=Costo di Costruzione Deprezzato							€ 181.626,72
Costi Accessori		Costo	%		Valore		Valore totale
Oneri di Urbanizzazione		€ 262.592,85	0,6%	=	€ 1.575,56		€ 1.575,56
Oneri Professionali		€ 262.592,85	5,0%	=	€ 13.129,64		€ 13.129,64
Utile imprenditore		€ 262.592,85	15,0%	=	€ 39.388,93		€ 39.388,93
CA=Costo Accessori							€ 54.094,13
		Superficie lotto (mq)			Valore unitario (€/mq) (4)		Valore
Lotto in oggetto		1213,00		x	€ 5,95	=	€ 7.217,35
IAE=Incidenza Area Edificabile							€ 7.217,35
Valore Costo Complessivo: CCD + CA + IAE =							€ 242.938,20

(1) Percentuale effettiva di avanzamento delle opere.

(2) Il costo di costruzione unitario medio del fabbricato viene determinato in funzione dei parametri edilizi, delle caratteristiche costruttive e impiantistiche della costruzione, riferite alla zona di ubicazione dell'immobile.

(3) Si terrà conto del grado di vetustà dell'immobile.

(4) Il valore unitario medio dei terreni viene assunto pari al V.A.M. riferito all'anno 2016, alla regione agraria n. 3, ed al tipo di coltura indicato nella visura catastale.

Annesso rustico 1	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 544 - 545	Fabbricato			€ 242.938,20
Valore attuale Annesso rustico 1				€ 242.938,20
Mapp. 6	Vigneto	3.180	6,20	€ 19.716,00
Mapp. 8	Seminativo arborato	6.467	5,95	€ 38.478,65
Mapp. 498	Seminativo arborato	64	5,95	€ 380,80
Valore attuale Annesso rustico 1 e terreni agricoli				€ 301.513,65

VALORE FUTURO (Market Comparison Approach - M.C.A.)

Si considera quale valore di mercato futuro dell'immobile l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto successivamente al cambio di destinazione d'uso in residenziale, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Assunzione dei Comparabili

Comparabile A

Descrizione: bifamiliare di nuova costruzione
Fonte: www.casa.it
Data annuncio: -
Commento: stato manutentivo "buono - 5", superficie commerciale pari a mq. 140, oltre mq. 30 di portico, mq. 350 di superficie scoperta e due posti auto.

Comparabile B

Descrizione: bifamiliare costruita nel 2009
Fonte: www.casa.it
Data annuncio: -
Commento: stato manutentivo "discreto - 4", superficie commerciale pari a mq. 200, oltre mq. 55 di portico, mq. 200 di giardino e due posti auto.



tabella dati				
prezzo e caratteristiche	comparabile A	comparabile B	comparabile C	subject
prezzo totale (€)	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data (mesi)	0	0		0
superficie principale (mq)	140,00	200,00		202,15
superficie portico (mq)	30,00	55,00		0,00
superficie area scoperta (mq.)	350,00	200,00		1.033,13
superficie posto auto (mq)	25,00	25,00		0,00
stato manutentivo	5	4		4
livello di piano	0	0		0
<i>superficie commerciale mq</i>	<i>157,50</i>	<i>223,50</i>		<i>212,48</i>

parametri di mercato				
rapporti mercantili	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
superficie portico	0,30	0,30		0,30
area scoperta	0,01	0,01		0,01
posto auto scoperto	0,20	0,20		0,20
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
rivalutazione prezzi	-5%	-5%		

tabella prezzi marginali				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
data	€ 952,00	€ 1.220,00		
superficie principale	€ 1.511,11	€ 1.364,65		€ 1.364,65
superficie secondaria portico	€ 409,40	€ 409,40		
superficie sec. area scoperta	€ 13,65	€ 13,65		
superficie sec. posto auto	€ 272,93	€ 272,93		
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
livello di piano	€ 2.380,00	€ 3.050,00		

tabella di valutazione				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
prezzo totale	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data	€ -	€ -		
superficie principale	€ 84.813,20	€ 2.934,00		
superficie secondaria portico	-€ 12.281,88	-€ 22.516,78		
superficie sec. area scoperta	€ 9.322,36	€ 11.369,34		
superficie sec. posto auto	-€ 6.823,27	-€ 6.823,27		
stato manutentivo	-€ 20.000,00	€ -		
livello di piano	€ -	€ -		
VALORI CORRETTI	€ 293.030,41	€ 289.963,30		
divergenza % assoluta		1,058%		
incidenza dei comparabili	0,50	0,50		
VALORE DEL SUBJECT	€			291.496,85
VALORE UNITARIO (€/Mq.)	€			1.371,87





Pertanto il valore unitario medio arrotondato desunto dal confronto con i prezzi di mercato corretti dei comparabili alla data del 21/11/2016 è pari a €/mq. 1.370,00.

Per la determinazione del valore futuro, al netto del contributo di costruzione generato dal cambio di destinazione d'uso in residenziale, vengono quantificati i seguenti oneri da decurtare.

Annesso rustico 1	Volume (mc.)	Sup. netta (mq.)	Incidenza (€/mq.) (€/mc.)	%	Totale
Oneri di urbanizzazione	606,85		€ 17,36		€ 10.534,92
Costo di costruzione		187,77	€ 242,89	10%	€ 4.560,75
Contributo di costruzione** Annesso rustico 1					€ 15.095,66

** Trattasi di Contributo stimato; il Contributo esatto verrà calcolato dall'amministrazione comunale.

Determinazione del Valore futuro Annesso rustico 1, decurtato del contributo di costruzione.

Annesso rustico 1	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 544 - 545	Fabbricato	212,48	1.370,00	€ 291.097,60
Contributo di costruzione				-€ 15.095,66
Valore futuro Annesso rustico 1				€ 276.001,94
Mapp. 6	Vigneto	3.180	6,20	€ 19.716,00
Mapp. 8	Seminativo arborato	6.467	5,95	€ 38.478,65
Mapp. 498	Seminativo arborato	64	5,95	€ 380,80
Valore futuro Annesso rustico 1 e terreni agricoli				€ 334.577,39

PLUSVALORE

Annesso rustico 1			
	Valore attuale	€	301.513,65
	Valore futuro	€	334.577,39
	Plusvalore	€	33.063,74

ANNESSO RUSTICO 2



Intestatari degli immobili da visura catastale

Bernardo Giovanna nata a Milano il 20/02/1939

Franco Arnaldo nato a Villanova di Camposampiero il 10/02/1936

Ubicazione

ZONA: di pregio centrale semicentrale periferica rurale

L'ubicazione dell'immobile è posta a circa 3,5 chilometri in direzione Nord dal centro del paese, su strada laterale di Via Roma.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.R.G. del Comune di Villanova di Camposampiero, approvato con D.G.R.V. n. 5313 del 23/11/1993, la zona di ubicazione degli immobili, è classificata come "Sottozona E2 - zona agricola", normata dall'art. 21 delle N.T.A. Inoltre, secondo la Tav. P4 "Carta della trasformabilità" del PAT, l'area è classificata come "Area di connessione naturalistica -1° grado".

Descrizione

Trattasi di annesso rustico edificato a metà degli anni '90, sviluppato su un piano fuori terra con cortile esclusivo di complessivi mq. 2.290. Il piano terra è costituito da un portico, un ripostiglio, un w.c. ed un ricovero attrezzi. Il fabbricato risulta costituito da struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, copertura a falde con travature in legno a vista e rivestimento in coppi di laterizio.

L'immobile si presenta nel complesso in buono stato manutentivo. Il livello di finitura comprende pavimentazione in gres porcellano, infissi interni in legno, serramenti esterni in legno con vetricamera ed oscuri in legno verniciato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrosanitario, riscaldamento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Villanova di Camposampiero		Provincia di Padova						
								
catasto terreni								
Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.	
2	3	-	Ente Urbano	2.290	-	-	-	
catasto fabbricati								
Fg. Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita		
2	3	-	C/2 - 1	85	97	149,26		
Via Roma piano T								

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI REALI

Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- determinate dalle visure catastali (relativamente ai terreni agricoli)
- determinate dalle planimetrie catastali (relativamente ai fabbricati)

Annesso rustico 2	Descrizione	Superficie Mq.
Fabbricato	Piano terra	99,76
	Portico	18,49
Mapp. 3	Intero lotto	2.290,00

Determinazione delle superficie commerciali

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Annesso rustico 2	Descrizione	Superficie Mq.	Coeff. di ragguglio	Sup.commerciale Mq.
Fabbricato + corte	Piano terra	99,76	100%	99,76
	Portico	18,49	30%	5,55
	Superficie commerciale fabbricato			105,31
	Area esterna esclusiva	2.171,75	1%	21,72
	Superficie commerciale fabbricato e scoperto pertinenza			127,02

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Per la costruzione dell'immobile sono stati richiesti e/o rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 95/067 del 10/11/1995.
- Concessione edilizia n. 13/1996 del 16/03/1996, con fine lavori del 29/07/1997.
- Concessione Edilizia n. 97/166 del 18/06/1997, con fine lavori del 01/08/1997.
- Richiesta di Concessione Edilizia in data 24/09/1997 di variante in c.o. all'autorizzazione edilizia n. 97/166.

VALORE ATTUALE (Metodo del Coast Approach)

Si considera quale valore di mercato attuale dell'immobile, la somma del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Descrizione	S.E.L. (mq)	Indice Mercantile	S.E.L. ragguglia ta (mq)		Costo unitario (€/mq) (1)		Costo
Annesso 2 piano terra	99,76	100%	99,76	x	€ 1.299,00	=	€ 129.588,24
Annesso 2 portico	18,49	50%	9,25	x	€ 1.299,00	=	€ 12.009,26
CC=Costo di Costruzione							€ 141.597,50
Analisi	% (2)	Costo	Vita utile A	Vetustà(3) t	Deprezzamento (CC*t/A)		Costo deprezzato
Strutture	60%	€ 84.958,50	80	18	€ 19.115,66	=	€ 65.842,84
Finiture	15%	€ 21.239,62	25	18	€ 15.292,53	=	€ 5.947,09
Impianti	5%	€ 7.079,87	15	18	€ 8.495,85	=	€ 1.415,97
CCD=Costo di Costruzione Deprezzato							€ 70.373,96
Costi Accessori		Costo	%		Valore		Valore totale
Oneri Concessori		€ 141.597,50	0,6%	=	€ 849,58		€ 849,58
Oneri Professionali		€ 141.597,50	5,0%	=	€ 7.079,87		€ 7.079,87
Utile imprenditore		€ 141.597,50	15,0%	=	€ 21.239,62		€ 21.239,62
CA=Costo Accessori							€ 29.169,08
	Superficie lotto (mq)				Valore unitario (€/mq) (4)		Valore
Lotto in oggetto	2290,00			x	€ 5,95	=	€ 13.625,50
IAE=Incidenza Area Edificabile							€ 13.625,50
Valore Costo Complessivo: CCD + CA + IAE =							€ 113.168,54



(1) Percentuale effettiva di avanzamento delle opere.

(2) Il costo di costruzione unitario medio del fabbricato viene determinato in funzione dei parametri edilizi, delle caratteristiche costruttive e impiantistiche della costruzione, riferite alla zona di ubicazione dell'immobile.

(3) Si terrà conto del grado di vetustà dell'immobile.

(4) Il valore unitario medio dei terreni viene assunto pari al V.A.M. riferito all'anno 2016, alla regione agraria n. 3, ed al tipo di coltura indicato nella visura catastale.

Annesso rustico 2	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 3	Fabbricato			€ 113.168,54
Valore attuale annesso rustico 2				€ 113.168,54

VALORE FUTURO (Market Comparison Approach - M.C.A.)

Si considera quale valore di mercato futuro dell'immobile l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto successivamente al cambio di destinazione d'uso in residenziale, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Assunzione dei Comparabili

Comparabile A

Descrizione: bifamiliare di nuova costruzione
 Fonte: www.casa.it
 Data annuncio: -
 Commento: stato manutentivo "buono - 5", superficie commerciale pari a mq. 140, oltre mq. 30 di portico, mq. 350 di superficie scoperta e due posti auto.

Comparabile B

Descrizione: bifamiliare costruita nel 2009
 Fonte: www.casa.it
 Data annuncio: -
 Commento: stato manutentivo "discreto - 4", superficie commerciale pari a mq. 200, oltre mq. 55 di portico, mq. 200 di giardino e due posti auto.

tabella dati				
prezzo e caratteristiche	comparabile A	comparabile B	comparabile C	subject
prezzo totale (€)	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data (mesi)	0	0		0
superficie principale (mq)	140,00	200,00		99,76
superficie portico (mq)	30,00	55,00		18,49
superficie area scoperta (mq.)	350,00	200,00		2.171,75
superficie posto auto (mq)	25,00	25,00		0,00
stato manutentivo	5	4		2
livello di piano	0	0		0
superficie commerciale mq	157,50	223,50		127,02
parametri di mercato				
rapporti mercantili	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
superficie portico	0,30	0,30		0,30
area scoperta	0,01	0,01		0,01
posto auto scoperto	0,20	0,20		0,20
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
rivalutazione prezzi	-5%	-5%		
tabella prezzi marginali				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
data	€ 952,00	€ 1.220,00		
superficie principale	€ 1.511,11	€ 1.364,65		€ 1.364,65
superficie secondaria portico	€ 409,40	€ 409,40		
superficie sec. area scoperta	€ 13,65	€ 13,65		
superficie sec. posto auto	€ 272,93	€ 272,93		
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
livello di piano	€ 2.380,00	€ 3.050,00		
tabella di valutazione				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
prezzo totale	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data	€ -	€ -		
superficie principale	-€ 54.913,65	-€ 136.792,84		
superficie secondaria portico	-€ 4.712,15	-€ 14.947,05		
superficie sec. area scoperta	€ 24.860,57	€ 26.907,55		
superficie sec. posto auto	-€ 6.823,27	-€ 6.823,27		
stato manutentivo	-€ 60.000,00	-€ 40.000,00		
livello di piano	€ -	€ -		
VALORI CORRETTI	€ 136.411,51	€ 133.344,40		
divergenza % assoluta		2,300%		
incidenza dei comparabili	0,50	0,50		
VALORE DEL SUBJECT	€			134.877,95
VALORE UNITARIO (€/Mq.)	€			1.061,83



Pertanto il valore unitario medio arrotondato desunto dal confronto con i prezzi di mercato corretti dei comparabili alla data del 21/11/2016 è pari a **€/mq. 1.060,00**.

Per la determinazione del valore futuro, al netto del contributo di costruzione generato dal cambio di destinazione d'uso in residenziale, vengono quantificati i seguenti oneri da decurtare.

Annesso rustico 2	Volume (mc.)	Sup. netta (mq.)	Incidenza (€/mq.) (€/mc.)	%	Totale
Oneri di urbanizzazione	284		€ 17,36		€ 4.930,24
Costo di costruzione		96,2	€ 242,89	10%	€ 2.336,60
Contributo di costruzione**Annesso rustico 2					€ 7.266,84

** Trattasi di Contributo stimato; il Contributo esatto verrà calcolato dall'amministrazione comunale.

Determinazione del Valore futuro Annesso rustico 2, decurtato del contributo di costruzione.

Annesso rustico 2	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 3	Fabbricato	127,02	1.060,00	€ 134.641,20
Contributo di costruzione				-€ 7.266,84
Valore futuro Annesso rustico 2				€ 127.374,36

PLUSVALORE

Annesso rustico 2.			
	Valore attuale	€	113.168,54
	Valore futuro	€	127.374,36
	Plusvalore	€	14.205,82

ANNESSO RUSTICO 3



INTESTATARI DEGLI IMMOBILI DA VISURA CATASTALE

Barutta Milena nata a Camposampiero il 15/10/1973

UBICAZIONE

ZONA: di pregio centrale semicentrale periferica rurale

L'ubicazione dell'immobile è posta a circa 3 chilometri in direzione Nord/Est dal centro del paese, percorrendo Via Caltana, Via Cornara e Via G. Rossini.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.R.G. del Comune di Villanova di Camposampiero, approvato con D.G.R.V. n. 5313 del 23/11/1993, la zona di ubicazione degli immobili, è classificata come "Sottozona E2 - zona agricola", normata dall'art. 21 delle N.T.A. Inoltre, secondo la Tav. P4 "Carta della trasformabilità" del PAT, l'area è classificata come "Area agricola a buona integrità ambientale e paesaggistica: agro centuriato".

DESCRIZIONE

Trattasi di annesso rustico costruito nel 2007, sviluppato su un piano fuori terra con cortile esclusivo di complessivi mq. 985. Il piano terra è costituito da un ricovero attrezzi, un anti bagno, un w.c. ed un portico.

Il fabbricato risulta costituito da struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura di laterizio intonacata, copertura a falde con travature in legno a vista e rivestimento in coppi di laterizio.





L'immobile si presenta nel complesso in buono stato manutentivo. Il livello di finitura comprende pavimentazione in gres porcellano, infissi interni in legno, serramenti esterni in legno con vetrificata ed oscuri in legno verniciato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrosanitario, riscaldamento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



catasto terreni								
Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.	
10	644	-	Ente Urbano	985	-	-	-	
10	643	-	Seminato Arbor. 3	8.465	A21; A4	61,33	39,35	
catasto fabbricati								
Fg. Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita		
10	644	-	C/2 - 2	95	194	196,25		
Via Gioachino Rossini, piano T								

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI REALI

Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- determinate dalle visure catastali (relativamente ai terreni agricoli)
- determinate dalle planimetrie catastali (relativamente ai fabbricati)

Annesso rustico 3	Descrizione	Superficie Mq.
Fabbricato	Piano terra	109,72
	Portico	4,42
Mapp. 644	Intero lotto	985,00
Mapp. 643	Terreno agricolo	8.465,00

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Annesso rustico 3	Descrizione	Superficie Mq.	Coeff. di ragguglio	Sup.commerciale Mq.
Fabbricato + corte	Piano terra	109,72	100%	109,72
	Portico	4,42	30%	1,33
	Superficie commerciale fabbricato			111,05
	Area esterna esclusiva	870,86	1%	8,71
	Superficie commerciale fabbricato e scoperto di pertinenza			119,75
Mapp. 643	Semin. Arbor.	8.465,00	100%	8.465,00

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Per la costruzione dell'immobile sono stati richiesti e/o rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 29/2005 del 27/06/2006, inizio lavori in data 22/06/2007
- Richiesta di Agibilità in data 27/09/2008

VALORE ATTUALE (Metodo del Coast Approach)

Si considera quale valore di mercato attuale dell'immobile, la somma del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Descrizione	S.E.L. (mq)	Indice Mercantile	S.E.L. raggugliata (mq)		Costo unitario (€/mq) (1)		Costo
Annesso 3 piano terra	109,72	100%	109,72	x	€ 1.299,00	=	€ 142.526,28
Annesso 3 portico	4,42	50%	2,21	x	€ 1.299,00	=	€ 2.870,79
CC=Costo di Costruzione							€ 145.397,07
Analisi	% (2)	Costo	Vita utile A	Vetustà (3) t	Deprezzamento (CC*t/A)		Costo deprezzato
Strutture	60%	€ 87.238,24	80	9	€ 9.814,30	=	€ 77.423,94
Finiture	25%	€ 36.349,27	25	9	€ 13.085,74	=	€ 23.263,53
Impianti	5%	€ 7.269,85	15	9	€ 4.361,91	=	€ 2.907,94
CCD=Costo di Costruzione Deprezzato							€ 103.595,41
Costi Accessori		Costo	%		Valore		Valore totale
Oneri Concessori		€ 145.397,07	0,6%	=	€ 872,38		€ 872,38
Oneri Professionali		€ 145.397,07	5,0%	=	€ 7.269,85		€ 7.269,85
Utile Imprenditore		€ 145.397,07	15,0%	=	€ 21.809,56		€ 21.809,56
CA=Costo Accessori							€ 29.951,80
	Superficie lotto (mq)				Valore unitario (€/mq) (4)		Valore
Lotto in oggetto	985,00			x	€ 5,95	=	€ 5.860,75
IAE=Incidenza Area Edificabile							€ 5.860,75
Valore Costo Complessivo: CCD + CA + IAE =							€ 139.407,96

(1) Percentuale effettiva di avanzamento delle opere.

(2) Il costo di costruzione unitario medio del fabbricato viene determinato in funzione dei parametri edilizi, delle caratteristiche costruttive e impiantistiche della costruzione, riferite alla zona di ubicazione dell'immobile.

(3) Si terrà conto del grado di vetustà dell'immobile.

(4) Il valore unitario medio dei terreni viene assunto pari al V.A.M. riferito all'anno 2016, alla regione agraria n. 3, ed al tipo di coltura indicato nella visura catastale.

Annesso rustico 3	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 644	Fabbricato			€ 139.407,96
Valore attuale annesso rustico 3				€ 139.407,96
Mapp. 643	Terreno agricolo	8.465,00	5,95	€ 50.366,75
Valore attuale annesso rustico 3 e terreni agricoli				€ 189.774,71

VALORE FUTURO (Market Comparison Approach - M.C.A.)

Si considera quale valore di mercato futuro dell'immobile l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto successivamente al cambio di destinazione d'uso in residenziale, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Assunzione dei Comparabili

Comparabile A

Descrizione: bifamiliare di nuova costruzione
 Fonte: www.casa.it
 Data annuncio: -
 Commento: stato manutentivo "buono - 5", superficie commerciale pari a mq. 140, oltre mq. 30 di portico, mq. 350 di superficie scoperta e due posti auto.

Comparabile B

Descrizione: bifamiliare costruita nel 2009
 Fonte: www.casa.it
 Data annuncio: -
 Commento: stato manutentivo "discreto - 4", superficie commerciale pari a mq. 200, oltre mq. 55 di portico, mq. 200 di giardino e due posti auto.

tabella dati				
prezzo e caratteristiche	comparabile A	comparabile B	comparabile C	subject
prezzo totale (€)	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data (mesi)	0	0		0
superficie principale (mq)	140,00	200,00		109,72
superficie portico (mq)	30,00	55,00		4,42
superficie area scoperta (mq.)	350,00	200,00		870,86
superficie posto auto (mq)	25,00	25,00		0,00
stato manutentivo	5	4		4
livello di piano	0	0		0
superficie commerciale mq	157,50	223,50		119,75

parametri di mercato				
rapporti mercantili	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
superficie portico	0,30	0,30		0,30
area scoperta	0,01	0,01		0,01
posto auto scoperto	0,20	0,20		0,20
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
rivalutazione prezzi	-5%	-5%		

tabella prezzi marginali				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
data	€ 952,00	€ 1.220,00		
superficie principale	€ 1.511,11	€ 1.364,65		€ 1.364,65
superficie secondaria portico	€ 409,40	€ 409,40		
superficie sec. area scoperta	€ 13,65	€ 13,65		
superficie sec. posto auto	€ 272,93	€ 272,93		
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
livello di piano	€ 2.380,00	€ 3.050,00		

tabella di valutazione				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
prezzo totale	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data	€ -	€ -		
superficie principale	-€ 41.321,70	-€ 123.200,89		
superficie secondaria portico	-€ 10.472,35	-€ 20.707,25		
superficie sec. area scoperta	€ 7.107,93	€ 9.154,91		
superficie sec. posto auto	-€ 6.823,27	-€ 6.823,27		
stato manutentivo	-€ 20.000,00	€ -		
livello di piano	€ -	€ -		
VALORI CORRETTI	€ 166.490,62	€ 163.423,50		
divergenza % assoluta		1,877%		
incidenza dei comparabili	0,50	0,50		
VALORE DEL SUBJECT	€			164.957,06
VALORE UNITARIO (€/Mq.)	€			1.377,46



Pertanto il valore unitario medio arrotondato desunto dal confronto con i prezzi di mercato corretti dei comparabili alla data del 21/11/2016 è pari a €/mq. 1.380,00.

Per la determinazione del valore futuro, al netto del contributo di costruzione generato dal cambio di destinazione d'uso in residenziale, vengono quantificati i seguenti oneri da decurtare.

Annesso rustico 3	Volume (mc.)	Sup. netta (mq.)	Incidenza (€/mq.) (€/mc.)	%	Totale
Oneri di urbanizzazione	413,41		€ 17,36		€ 7.176,80
Costo di costruzione		97,4	€ 242,89	10%	€ 2.365,75
Contributo di costruzione** Annesso rustico 3					€ 9.542,55

** Trattasi di Contributo stimato; il Contributo esatto verrà calcolato dall'amministrazione comunale.

Determinazione del Valore futuro Annesso rustico 3, decurtato del contributo di costruzione.

Annesso rustico 3	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 644	Fabbricato	119,75	1.380,00	€ 165.255,00
Contributo di costruzione				-€ 9.542,55
Valore futuro Annesso rustico 3				€ 155.712,45
Mapp. 643	Terreno agricolo	8.465,00	5,95	€ 50.366,75
Valore futuro Annesso rustico 3 e terreno agricolo				€ 206.079,20

PLUSVALORE

Annesso rustico 3			
	Valore attuale	€	189.774,71
	Valore futuro	€	206.079,20
	Plusvalore	€	16.304,49

ANNESSO RUSTICO 4



INTESTATARI DEGLI IMMOBILI DA VISURA CATASTALE

Baesso Bruno nato a Camposampiero il 02/12/1972

Baesso Rino nato a Villanova di Camposampiero il 09/10/1937 (*richiedente*)

Baesso Rosanna nata a Camposampiero il 14/05/1964

UBICAZIONE

ZONA: di pregio centrale semicentrale periferica rurale

L'ubicazione dell'immobile è posta a circa 2 chilometri in direzione Sud/Est dal centro del paese, ed è raggiungibile percorrendo Via Caltana, Via Cimitero e Via Recanati; Via Piovega Sud è strada chiusa, laterale di Via Recanati.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.R.G. del Comune di Villanova di Camposampiero, approvato con D.G.R.V. n. 5313 del 23/11/1993, la zona di ubicazione degli immobili, è classificata come "Sottozona E3 - zona agricola", normata dall'art. 21 delle N.T.A. Inoltre, secondo la Tav. P4 "Carta della trasformabilità" del PAT, l'area è classificata come "Aree agricole a buona integrità ambientale e paesaggistica: agro centuriato".

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso edilizio edificato negli anni '80, di tipo misto residenziale e agricolo, sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato con cortile esclusivo e terreni agricoli di complessivi mq. 8.780.

Gli spazi oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale si compongono al piano terra da n. 3 portici e da uno spazio frontistante previsto in ampliamento, e da n.3 ricoveri attrezzi; al piano primo, da un fienile, raggiungibile da una scala indipendente, accessibile dal portico posto più a Nord.

Il fabbricato risulta costituito da struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura di laterizio intonacata, solai intermedi in laterocemento, copertura a falde in c.a. e tavelloni di laterizio con finitura in coppi di laterizio.

L'immobile si presenta nel complesso in mediocre stato manutentivo. Il livello di finitura, in parte incompleta e al piano primo allo stato di grezzo, comprende pavimentazione in cemento, serramenti esterni in alluminio e legno con vetri singoli, basculanti in lamiera.

Le porzioni in esame sono dotate di impianto elettrico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



catasto terreni

Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
-----------	-----	-------	----------------	-----------------	-----------	-------	-------

13	109	-	-	Erte Urbano	940	-	-	-
13	24	-	A	Seminativo 3	3.340	A21; A4	21,86	15,52
13	24	-	B	Vigneto 3	2.670	A21; A4	19,97	12,41
catasto fabbricati								
Fg.	Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita	
13	109	1	-	B.C.N.C.	-	-	-	
Via Piovega Sud piano T								
Fg.	Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita	
13	109	4	-	C/2 - 2	105	129	216,91	
Via Piovega Sud piano S1-T								
Fg.	Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita	
13	109	5	-	C/2 - 2	85	103	175,60	
Via Piovega Sud piano T-1								
Fg.	Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita	
13	31	5	-	C/2 - 2	49	55	101,23	
Via Piovega Sud piano 1								

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI REALI

Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- determinate dalle visure catastali (relativamente ai terreni agricoli)
- determinate dalle planimetrie catastali (relativamente ai fabbricati)

Annesso rustico 4	Descrizione	Superficie Mq.
Fabbricato mapp. 109 sub 4 (porzione)	Piano terra	68,82
	Portico	13,64
Fabbricato mapp. 31 sub 5 (porzione)	Piano Primo fienile	54,08
Mapp. 109	Intero lotto	940,00
Mapp. 24/A	Seminativo 3*	3.340
Mapp. 24/B	Vigneto 3*	2.670

* Qualità catastale riportata in visura.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".



Annesso rustico 4	Descrizione	Superficie Mq.	Coeff. di ragguglio	Sup.commerciale Mq.
Fabbricato Mapp. 109	Piano terra	68,82	100%	68,82
	Portico	13,64	30%	4,09
Fabbricato Mapp. 31	Piano primo	54,08	100%	54,08
Superficie commerciale fabbricato				126,99
Scoperto	Area esterna esclusiva	840,60	1%	8,41
Superficie commerciale fabbricato e scoperto di pertinenza				135,40
Mapp. 24/A	Seminativo 3	3.340,00	100%	3.340,00
Mapp. 24/B	Vigneto 3	2.670,00	100%	2.670,00
Superficie commerciale terreno agricolo				6.010,00

PROVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Per la costruzione dell'immobile sono stati richiesti e/o rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 78 del 03/11/1988

VALORE ATTUALE (Metodo del Coast Approach)

Si considera quale valore di mercato attuale dell'immobile, la somma del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Descrizione	S.E.L. (mq)	Indice Mercantile	S.E.L. raggugliata (mq)		Costo unitario (€/mq) (1)		Costo
Annesso 4 piano terra	68,82	100%	68,82	x	€ 1.299,00	=	€ 89.397,18
Annesso 4 portico	13,63	100%	13,63	x	€ 1.299,00	=	€ 17.705,37
Annesso 4 piano primo	54,08	100%	54,08	x	€ 1.299,00	=	€ 70.249,92
CC=Costo di Costruzione							€ 177.352,47
Analisi	% (2)	Costo	Vita utile A	Vetustà (3) t	Deprezzamento (CC*t/A)		Costo deprezzato
Strutture	60%	€ 106.411,48	80	25	€ 33.253,59	=	€ 73.157,89
Finiture	5%	€ 8.867,62	25	5	€ 1.773,52	=	€ 7.094,10
Impianti	2%	€ 3.547,05	15	5	€ 1.182,35	=	€ 2.364,70
CCD=Costo di Costruzione Deprezzato							€ 82.616,69
Costi Accessori		Costo	%		Valore		Valore totale
Oneri Concessori		€ 177.352,47	0,6%	=	€ 1.064,11		€ 1.064,11
Oneri Professionali		€ 177.352,47	5,0%	=	€ 8.867,62		€ 8.867,62
Utile imprenditore		€ 177.352,47	15,0%	=	€ 26.602,87		€ 26.602,87
CA=Costo Accessori							€ 36.534,61
	Superficie lotto (mq)				Valore unitario (€/mq) (4)		Valore
Lotto in oggetto	985,00			x	€ 5,95	=	€ 5.860,75
IAE=Incidenza Area Edificabile							€ 5.860,75
Valore Costo Complessivo: CCD + CA + IAE =							€ 125.012,05

(1) Percentuale effettiva di avanzamento delle opere

(2) Il costo di costruzione unitario medio del fabbricato viene determinato in funzione dei parametri edilizi, delle caratteristiche costruttive e impiantistiche della costruzione, riferite alla zona di ubicazione dell'immobile.

(3) Si terrà conto del grado di vetust  dell'immobile.

(4) Il valore unitario medio dei terreni viene assunto pari al V.A.M. riferito all'anno 2016, alla regione agraria n. 3, ed al tipo di coltura indicato nella visura catastale.

Annesso rustico 4	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 109 e 31	Fabbricato			€ 125.012,50
Valore attuale Annesso rustico 4				€ 125.012,50
Mapp. 24/A	Seminativo 3	3.340,00	5,95	€ 19.873,00
Mapp. 24/B	Vigneto 3	2.670,00	6,20	€ 16.554,00
Valore attuale Annesso rustico 4 e terreni agricoli				€ 161.439,50

VALORE FUTURO (Market Comparison Approach - M.C.A.)

Si considera quale valore di mercato futuro dell'immobile l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto successivamente al cambio di destinazione d'uso in residenziale, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia).

Assunzione dei Comparabili

Comparabile A

Descrizione: bifamiliare di nuova costruzione
 Fonte: www.casa.it
 Data annuncio: -
 Commento: stato manutentivo "buono - 5", superficie commerciale pari a mq. 140, oltre mq. 30 di portico, mq. 350 di superficie scoperta e due posti auto.

Comparabile B

Descrizione: bifamiliare costruita nel 2009
 Fonte: www.casa.it
 Data annuncio: -
 Commento: stato manutentivo "discreto - 4", superficie commerciale pari a mq. 200, oltre mq. 55 di portico, mq. 200 di giardino e due posti auto.

tabella dati				
prezzo e caratteristiche	comparabile A	comparabile B	comparabile C	subject
prezzo totale (€)	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data (mesi)	0	0		0
superficie principale (mq)	140,00	200,00		122,90
superficie portico (mq)	30,00	55,00		13,64
superficie area scoperta (mq.)	350,00	200,00		840,60
superficie posto auto (mq)	25,00	25,00		0,00
stato manutentivo	5	4		2
livello di piano	0	0		0
superficie commerciale mq	157,50	223,50		135,40

parametri di mercato				
rapporti mercantili	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
superficie portico	0,30	0,30		0,30
area scoperta	0,01	0,01		0,01
posto auto scoperto	0,20	0,20		0,20
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
rivalutazione prezzi	-5%	-5%		

tabella prezzi marginali				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
data	€ 952,00	€ 1.220,00		
superficie principale	€ 1.511,11	€ 1.364,65		€ 1.364,65
superficie sec. Portico	€ 409,40	€ 409,40		
superficie sec. area scoperta	€ 13,65	€ 13,65		
superficie sec. posto auto	€ 272,93	€ 272,93		
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
livello di piano	€ 2.380,00	€ 3.050,00		

tabella di valutazione				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
prezzo totale	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data	€ -	€ -		
superficie principale	-€ 23.335,57	-€ 105.214,77		
superficie sec. Portico	-€ 6.697,72	-€ 16.932,62		
superficie sec. area scoperta	€ 6.694,99	€ 8.741,97		
superficie sec. posto auto	-€ 6.823,27	-€ 6.823,27		
stato manutentivo	-€ 60.000,00	-€ 40.000,00		
livello di piano	€ -	€ -		
VALORI CORRETTI	€ 147.838,43	€ 144.771,32		
divergenza % assoluta		2,119%		
incidenza dei comparabili	0,50	0,50		
VALORE DEL SUBJECT	€			146.304,88
VALORE UNITARIO (€/Mq.)	€			1.080,55

Pertanto il valore unitario medio arrotondato desunto dal confronto con i prezzi di mercato corretti dei comparabili alla data del 21/11/2016 è pari a €/mq. 1.080,00.

Per la determinazione del valore futuro, al netto del contributo di costruzione generato dal cambio di destinazione d'uso in residenziale, vengono quantificati i seguenti oneri da decurtare.

Annesso rustico 4	Volume (mc.)	Sup. netta (mq.)	Incidenza (€/mq.) (€/mc.)	%	Totale
Oneri di urbanizzazione	222,36		€ 17,36		€ 3.860,17
Costo di costruzione		87,75	€ 242,89	10%	€ 2.131,36
Contributo di costruzione** Annesso rustico 4					€ 5.991,53

** Trattasi di Contributo stimato; il Contributo esatto verrà calcolato dall'amministrazione comunale.

Determinazione del Valore futuro Annesso rustico 4, decurtato del contributo di costruzione.

Annesso rustico 4	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 109 e 31	Fabbricato	135,40	1.080,00	€ 146.232,00
Contributo di costruzione				-€ 5.991,53
Valore futuro Annesso rustico 4				€ 140.240,47
Mapp. 24/A	Seminativo 3	3.340,00	5,95	€ 19.873,00
Mapp. 24/B	Vigneto 3	2.670,00	6,20	€ 16.554,00
Valore futuro Annesso rustico 4 e terreni				€ 176.667,47

PLUSVALORE

Annesso rustico 4			
	Valore attuale	€	161.439,50
	Valore futuro	€	176.667,47
	Plusvalore	€	15.227,97



ANNESSO RUSTICO 5



INTESTATARI DEGLI IMMOBILI DA VISURA CATASTALE

Bernardo Massimiliano nato a Villanova di Camposampiero il 15/03/1941

Novello Renata nata a Borgoriccio il 04/01/1947

UBICAZIONE

ZONA: di pregio centrale semicentrale periferica rurale

L'ubicazione dell'immobile è posta a circa 3,5 chilometri in direzione Nord dal centro del paese, ed è raggiungibile percorrendo la direttrice Via Roma e svoltando per la strada laterale omonima.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.R.G. del Comune di Villanova di Camposampiero, approvato con D.G.R.V. n. 5313 del 23/11/1993, la zona di ubicazione degli immobili, è classificata come "Sottozona E2 - zona agricola", normata dall'art. 21 dell' N.T.A. Inoltre, secondo la Tav. P4 "Carta della trasformabilità" del PAT, l'area è classificata come "Aree di connessione naturalistica - 1° grado (buffer Zone)".

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di annesso rustico, facente parte di un complesso edilizio realizzato a partire dal 2008, sviluppato su due piani fuori terra con cortile comune ad un'abitazione e con terreno agricolo di complessivi mq. 12.800.

Nello specifico gli ambiti oggetto di richiesta di cambio d'uso da agricolo a residenziale consistono, al piano terra da una porzione di portico e un ricovero attrezzi, al piano primo, raggiungibile dalle scale presenti nel portico anzidetto, da un unico ampio locale adibito a ricovero attrezzi.

Il fabbricato risulta costituito da struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura di laterizio intonacata, solai intermedi in laterocemento, copertura in struttura lignea e manto di finitura in coppi di laterizio.

L'immobile si presenta allo stato grezzo pertanto non presenta né opere di finitura interna né serramenti esterni.

Non sono presenti impianti; si rileva unicamente un impianto fotovoltaico in copertura.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



catasto terreni

Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
2	478	-	Seminativo 3	11.300	A21; A4	73,94	52,52
2	479	-	Ente Urbano	1.500	-	-	-

catasto fabbricati

Fg. Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita
2	479	1	B.C.N.C.	-	-	-

Via Roma piano T

Fg. Mapp.	Sub	Zona	Categoria Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita
2	479	3	C/2 - 1	338	354	593,51

Via Roma piano T-1

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI REALI

Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- determinate dalle visure catastali (relativamente ai terreni agricoli)
- determinate dalle planimetrie catastali (relativamente ai fabbricati)

Annesso rustico 5	Descrizione	Superficie Mq.
Porzione di Fabbricato sub 3	Piano terra	33,36
	Portico	50,34
	Piano Primo	152,88
Mapp. 479	Intero lotto	1.500,00
Mapp. 478	Seminativo	11.300,00

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Annesso rustico 5	Descrizione	Superficie Mq.	Coeff. di ragguglio	Sup.commerciale Mq.
Porzione di Fabbricato sub 3	Piano terra	33,36	100%	33,36
	Portico	50,34	30%	15,10
	Piano primo	152,88	100%	152,88
	Superficie commerciale fabbricato			
Mapp. 478	Seminativo	11.300,00	100%	11.300,00
Superficie commerciale terreno agricolo				11.300,00

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Per la costruzione dell'immobile sono stati richiesti e/o rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:
- Permesso di Costruire n. 18/2008

VALORE ATTUALE (Metodo del Coast Approach)

Si considera quale valore di mercato attuale dell'immobile, la somma del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Descrizione	S.E.L. (mq)	Indice Mercantile	S.E.L. ragguagliata (mq)		Costo unitario (€/mq) (1)		Costo	
Annesso 5 piano terra	33,36	100%	33,36	x	€ 1.299,00	=	€ 43.334,64	
Annesso 5 portico	50,34	50%	25,17	x	€ 1.299,00	=	€ 32.695,83	
Annesso 5 piano primo	152,88	90%	137,59	x	€ 1.299,00	=	€ 178.732,01	
CC=Costo di Costruzione							€	254.762,48
Analisi	% (2)	Costo		Vita utile A	Vetustà (3) t	Deprezzamento (CC*t/A)	Costo deprezzato	
Strutture	60%	€ 152.857,49		85	11	€ 19.781,56	€ 133.075,93	
Finiture	0%	€ -		25	0	€ -	€ -	
Impianti	0%	€ -		15	0	€ -	€ -	
CCD=Costo di Costruzione Deprezzato							€	133.075,93
Costi Accessori		Costo	%		Valore		Valore totale	
Oneri Concessori		€ 254.762,48	0,6%	=	€ 1.528,57		€ 1.528,57	
Oneri Professionali		€ 254.762,48	5,0%	=	€ 12.738,12		€ 12.738,12	
Utile Imprenditore		€ 254.762,48	15,0%	=	€ 38.214,37		€ 38.214,37	
CA=Costo Accessori							€	52.481,07
	Superficie lotto (mq)				Valore unitario (€/mq) (4)		Valore	
Lotto in oggetto	1500,00			x	€ 5,95	=	€ 8.925,00	
IAE=Incidenza Area Edificabile							€	8.925,00
Valore Costo Complessivo: CCD + CA + IAE =							€	194.482,00

(1) Percentuale effettiva di avanzamento delle opere

(2) Il costo di costruzione unitario medio del fabbricato viene determinato in funzione dei parametri edilizi, delle caratteristiche costruttive e impiantistiche della costruzione, riferite alla zona di ubicazione dell'immobile.

(3) Si terrà conto del grado di vetustà dell'immobile.

(4) Il valore unitario medio dei terreni viene assunto pari al V.A.M. riferito all'anno 2016, alla regione agraria n. 3, ed al tipo di coltura indicato nella visura catastale.

Annesso rustico 5	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 479 sub 3	Fabbricato			€ 194.482,00
Mapp. 478	Seminativo	11.300,00	5,95	€ 67.235,00
Valore attuale Annesso rustico 5				€ 261.717,00



VALORE FUTURO (Market Comparison Approach - M.C.A.)

Si considera quale valore di mercato futuro dell'immobile l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto successivamente al cambio di destinazione d'uso in residenziale, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia).

Assunzione dei Comparabili

Comparabile A

Descrizione: bifamiliare di nuova costruzione
Fonte: www.casa.it
Data annuncio: -
Commento: stato manutentivo "buono - 5", superficie commerciale pari a mq. 140, oltre mq. 30 di portico, mq. 350 di superficie scoperta e due posti auto.

Comparabile B

Descrizione: bifamiliare costruita nel 2009
Fonte: www.casa.it
Data annuncio: -
Commento: stato manutentivo "discreto - 4", superficie commerciale pari a mq. 200, oltre mq. 55 di portico, mq. 200 di giardino e due posti auto.

tabella dati				
prezzo e caratteristiche	comparabile A	comparabile B	comparabile C	subject
prezzo totale (€)	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data (mesi)	0	0		0
superficie principale (mq)	140,00	200,00		186,24
superficie portico (mq)	30,00	55,00		50,34
superficie area scoperta (mq.)	350,00	200,00		0,00
superficie posto auto (mq)	25,00	25,00		0,00
stato manutentivo	5	5		2
livello di piano	0	0		0
<i>superficie commerciale mq</i>	<i>157,50</i>	<i>223,50</i>		<i>201,34</i>
parametri di mercato				
rapporti mercantili	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
superficie portico	0,30	0,30		0,30
area scoperta	0,01	0,01		0,01
posto auto scoperto	0,20	0,20		0,20
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
rivalutazione prezzi	-5%	-5%		
tabella prezzi marginali				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
data	€ 952,00	€ 1.220,00		
superficie principale	€ 1.511,11	€ 1.364,65		€ 1.364,65
superficie sec. portico	€ 409,40	€ 409,40		
superficie sec. area scoperta	€ 13,65	€ 13,65		
superficie sec. posto auto	€ 272,93	€ 272,93		
stato manutentivo	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
livello di piano	€ 2.380,00	€ 3.050,00		
tabella di valutazione				
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
prezzo totale	€ 238.000,00	€ 305.000,00		
data	€ -	€ -		
superficie principale	€ 63.101,57	-€ 18.777,63		
superficie secondaria portico	€ 8.327,11	-€ 1.907,79		
superficie sec. area scoperta	-€ 4.776,29	-€ 2.729,31		
superficie sec. posto auto	-€ 6.823,27	-€ 6.823,27		
stato manutentivo	-€ 60.000,00	-€ 60.000,00		
livello di piano	€ -	€ -		
VALORI CORRETTI	€ 237.829,13	€ 214.762,01		
divergenza % assoluta		10,741%		
incidenza dei comparabili	0,50	0,50		
VALORE DEL SUBJECT	€			226.295,57
VALORE UNITARIO (€/Mq.)	€			1.123,94

Pertanto il valore unitario medio arrotondato desunto dal confronto con i prezzi di mercato corretti dei comparabili alla data del 21/11/2016 è pari a €/mq. 1.120,00.

Per la determinazione del valore futuro, al netto del contributo di costruzione generato dal cambio di destinazione d'uso in residenziale, vengono quantificati i seguenti oneri da decurtare.

Annesso rustico 5	Volume (mc.)	Sup. netta (mq.)	Incidenza (€/mq.) (€/mc.)	%	Totale
Oneri di urbanizzazione	444,97		€ 17,36		€ 7.724,68
Costo di costruzione		160,40	€ 242,89	10%	€ 3.895,96
Contributo di costruzione** Annesso rustico 5					€ 11.620,63

** Trattasi di Contributo stimato; il Contributo esatto verrà calcolato dall'amministrazione comunale.

Determinazione del Valore futuro Annesso rustico 5, decurtato del contributo di costruzione.

Annesso rustico 5	Descrizione	Sup. comm. Mq.	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Mapp. 479	Fabbricato	201,34	1.120,00	€ 225.500,80
Contributo di costruzione				-€ 11.620,63
Valore futuro Annesso rustico 5				€ 213.880,17
Mapp. 478	Seminativo	11.300,00	5,95	€ 67.235,00
Valore futuro Annesso rustico 5 e terreno agricolo				€ 281.115,17

PLUSVALORE

Annesso rustico 5	
Valore attuale	€ 261.717,00
Valore futuro	€ 281.115,17
Plusvalore	€ 19.398,17

COMMENTO

I risultati ottenuti, raffrontati tra loro, risultano differenti in funzione della diversa epoca di costruzione degli immobili, del diverso grado di manutenzione e di avanzamento dei lavori, e della differente superficie. I valori ottenuti, alla luce delle considerazioni espresse nella presente perizia, sono da ritenersi i più probabili plusvalori che si possono generare con i cambi di destinazione d'uso richiesti dalle proprietà, al netto degli oneri concessori.

ALLEGATI

Documenti generali

- Estratto da V.A.M. della provincia di Padova e Regioni agrarie
- Schede dei beni comparabili A e B
- Andamento del prezzo medio richiesto per immobili in vendita.

Annesso rustico 1

- Inquadramento territoriale e urbanistico di P.R.G.
- Documentazione catastale
- Dimostrazione della superficie reale

Annesso rustico 2

- Inquadramento territoriale e urbanistico di P.R.G.
- Documentazione catastale
- Dimostrazione della superficie reale

Annesso rustico 3

- Inquadramento territoriale e urbanistico di P.R.G.
- Documentazione catastale
- Dimostrazione della superficie reale

Annesso rustico 4

- Inquadramento territoriale e urbanistico di P.R.G.
- Documentazione catastale
- Dimostrazione della superficie reale

Annesso rustico 5

- Inquadramento territoriale e urbanistico di P.R.G.
- Documentazione catastale
- Dimostrazione della superficie reale



DICHIARAZIONE

La sottoscritta Rivaluta S.r.l.s., con sede legale in Vicenza, 36100 VI, Via A. Dalla Pozza n. 35, iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza, Numero di Iscrizione, Codice Fiscale e Partita Iva n. 04030840245, ad evasione dell'incarico conferito dal Comune di Villanova di Camposampiero mediante determinazione n. 337 R.G. del 10/11/2016, in conformità all'incarico affidatole, consapevole che in caso di dichiarazione mendace sarà punita ai sensi del Codice Penale secondo quanto prescritto all'art.76 del DPR 445/2000, ha visionato la documentazione fornita dalla committenza, ha eseguito le necessarie ricerche catastali, ricerche di mercato e assunto parametri di confronto e valutazione, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione dei più congrui valori di mercato attribuibili attuali e dei più congrui valori di mercato attribuibili futuri, relativamente ai beni trattati, e ha redatto la presente perizia di stima, assumendosene le relative responsabilità.

RIVALUTA S.r.l.s.
Amministratore Unico
Arch. Paolo Manepreso



Il Funzionario
Arch. Paolo Manepreso



TRIBUNALE DI PADOVA

CRON. 9247/16

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2016 addì 12 del mese di Dicembre avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso per conto della società Rivaluta S.r.l.s. l'Amministratore Unico Arch. Paolo Mampreso, nato a Padova il 06/10/1976 e residente a Selvazzano Dentro (PD), Via Lombardia n. 8, il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento che deve prestare e, stando in piedi, pronuncia la seguente formula: "*Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità*".

Letto, confermato e sottoscritto.

RIVALUTA S.r.l.s.
Amministratore Unico
Arch. Paolo Mampreso

Il Funzionario
Dott. Gilberto MARCATO